

# Ruimtelijk kwaliteitsplan

Dedemsvaart, Mulderij 1a







## **Ruimtelijk kwaliteitsplan** *Dedemsvaart, Mulderij 1a*



**Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle**

0546 - 45 44 66 | [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu) | [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

[Bezoek onze website](#)

| [Volg ons op LinkedIn](#)

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Omgevingsanalyse</b>	<b>9</b>
2.1 Natuurlijke ondergrond	10
2.2 Landschapstype	12
2.3 Huidige situatie	13
<b>3. Beleid</b>	<b>15</b>
3.1 Provinciaal beleid	16
3.2 gemeentelijk beleid	17
<b>4. Onderbouwing landschapsplan</b>	<b>19</b>
4.1 Uitgangspunten	20
4.2 Groenstructuren en inrichting	22
<b>Colofon</b>	<b>25</b>









# 1.

## Inleiding

*In dit hoofdstuk wordt het projectgebied geïntroduceerd en een toelichting over het plan gegeven.*

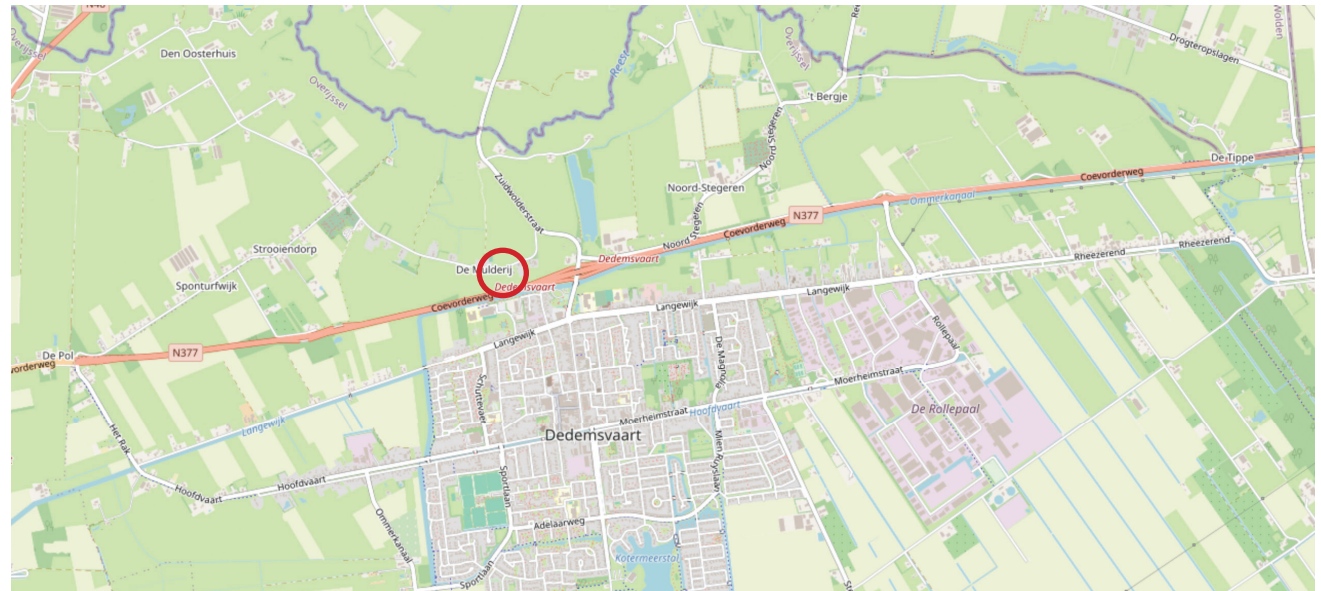


# 1. Inleiding

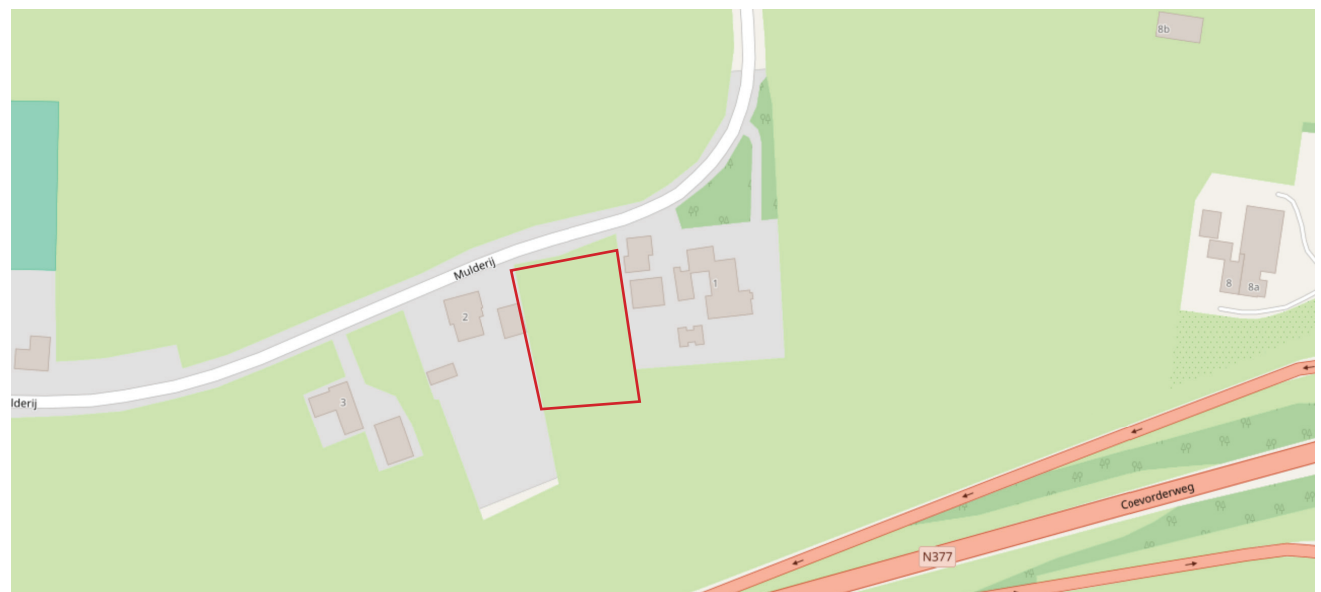
Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan Mulderij ongenummerd, tussen nummers 1 en 2, in Dedemsvaart in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel behoort bij het woonperceel aan de Mulderij 1 en is ingericht als boomgaard met weiland. Initiatiefnemer is voornemens om op basis van het gemeentelijke rood voor rood beleid een nieuwe woning te realiseren.

Op basis van de gemeentelijke beleidsregel 'Erven met kwaliteit' is het mogelijk om een nieuwe woning te realiseren ter compensatie van de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Het is mogelijk om nabij een woonperceel een woning te realiseren indien het perceel is gelegen in het besloten heide- of veenontginningslandschap. In voorliggend geval kan worden voldaan aan de voorwaarden uit de beleidsregel 'Erven met kwaliteit' en kan er een woning tussen de percelen Mulderij 1 en 2 worden gerealiseerd.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het nieuwe woonperceel, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en het geldende beleid.



Afbeelding 1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Dedemsvaart (bron: plattekaart.nl)



Afbeelding 2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving (bron: plattekaart.nl)





Afbeelding 3 Luchtfoto projectgebied (bron Google maps)









# 2.

## Omgevingsanalyse

*In dit hoofdstuk wordt de omgeving geanalyseerd. Hierbij wordt ingegaan op de natuurlijke ondergrond van het gebied. Daarnaast wordt het landschapstype en de huidige situatie toegelicht.*



## 2. Omgevingsanalyse

### 2.1 Natuurlijke ondergrond

Om een goede keuze te kunnen maken in het type beplanting is het van belang om in beeld te hebben wat de natuurlijke ondergrond is. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

#### Geomorfologie

Geomorfologie valt in te delen in verschillende landvormen. Het projectgebied ligt in een gebied met flauwe hellingen (dekzandwelingen), ontstaan door windafzettingen in het Weichselien (de laatste ijstijd). Op korte afstand ten noordwesten is een veenkoloniale ontginningsvlakte aanwezig. Hier is het oorspronkelijk aanwezige veen op grootschalige wijze afgegraven.

#### Hoogteligging

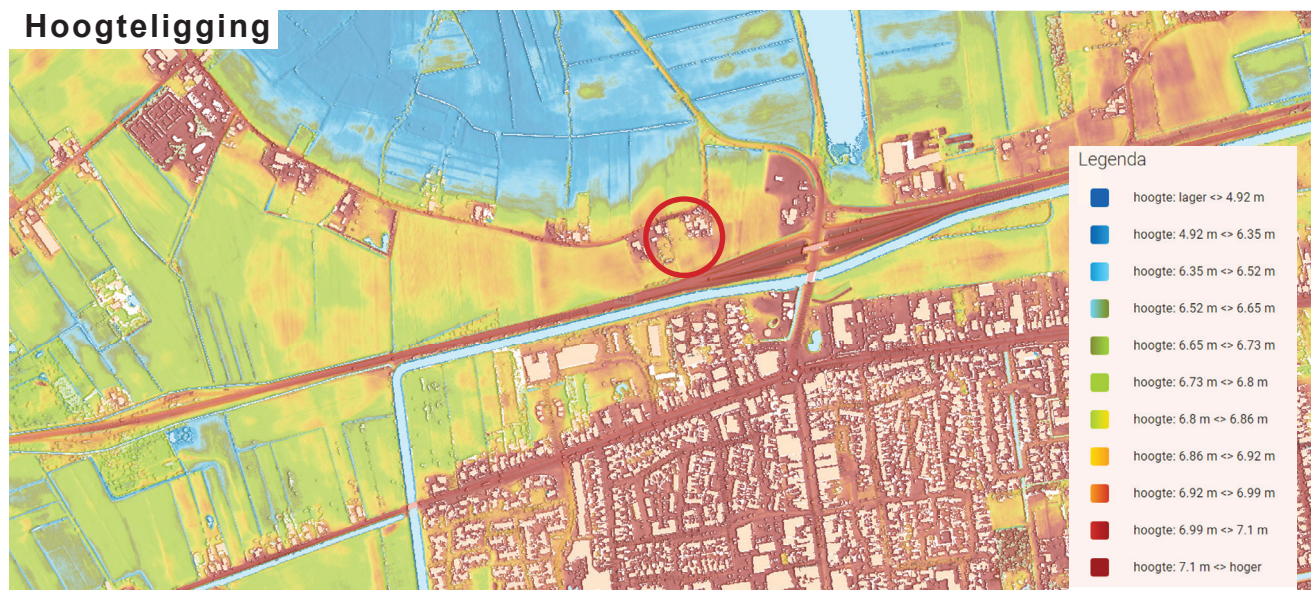
Het projectgebied ligt op de overgang van een dekzandrug naar een lager gelegen vlakte (Reestdal). Op afbeelding 5 is te zien dat ten noorden het lager gelegen Reestdal is gelegen en ten zuiden een hoger gelegen vlakte. De hoogte ter plaatse van het projectgebied bedraagt gemiddeld 6,30 meter boven NAP.

#### Geomorfologie



Afbeelding 4 Geomorfologie (bron Gisonline)

#### Hoogteligging



Afbeelding 5 Hoogteligging (bron AHNviewer)





## 2. Omgevingsanalyse

### 2.2 Landschapstype

Het projectgebied aan de Mulderij is gelegen in het besloten veenontginningslandschap. In afbeelding 8 is de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1875 en 2022 te zien.

Het landschap kenmerkt zich als een open en rationeel ingericht landschap met een rechte kavels en rechtlijnige structuurdragers zoals kanalen, vaarten en wijken. Voor de vervening van het gebied werden vaarten en wijken gegraven om het veen te ontwateren en het turf af te voeren. Grote delen van de kanalen en wijken zijn gedempt. Langs de ontginningsassen, de vaarten en hoofdweiden, ontstonden bebouwingslinten zoals de Krim en Dedemsvaart. Het besloten veenontginningslandschap komt voor rondom bebouwingslinten en aan de randen van het gebied. Het besloten veenontginningslandschap heeft veel meer opgaande beplanting in de vorm van verspreid liggende bosjes en wegbeplanting. In het besloten veenontginningslandschap zijn ook vooral rechthoekige erven te vinden, maar ze hebben overwegend een kleinere bouwka- vel dan de erven in het open veenontginningsgebied. Daarnaast zijn in dit landschap van oorsprong kleinere gebouwen aanwezig. De meeste erven zijn aangekleed met beplanting: langs de erfgronden, enkele grote solitair op het erf en een aantal fruitbomen op het zijerf of het voorerf. Tevens is vaak een combinatie te vinden van sier- en nutstuin (voor- en zijerf).



Afbeelding 8 ontwikkeling van het landschap (bron Topotijdreis)



## 2. Omgevingsanalyse

### 2.3 Huidige situatie

Relicten van het cultuurhistorische landschap zijn nog steeds zichtbaar en terug te zien in de vorm van verkavelingspatronen en de meeste erven zijn aangekleed met beplanting met overwegend kleine gebouwen op de erven.

De omgeving rondom het projectgebied is met de komst van de provinciale weg veranderd. Wegen hebben een nieuwe loop gekregen. De gronden rondom het projectgebied zijn wel grotendeels ongewijzigd gebleven.

Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Mulderij en aan de oost en westzijde door woonpercelen. Aan de zuidzijde zijn agrarische gronden gelegen.

Het projectgebied maakt in de huidige situatie onderdeel uit van het erf aan de Mulderij 1. Het projectgebied is ingericht als hoogstam fruitboomgaard en weide voor hobbymatig houden van vee.

Het perceel wordt omsloten door een meidoornhaag die behoudenswaardig is. Verder zijn er diverse hoogstam fruitbomen aanwezig. Voor het overige is het perceel onbebouwd.



Afbeelding 9 Huidige situatie plangebied (bron Topotijdreis)







# 3.

## Beleid

*In dit hoofdstuk wordt het huidige beleid beschreven. Relatante beleidsdocumenten van de provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg worden toegelicht.*



### 3. Beleid

#### 3.1 Provinciaal beleid Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken in de omgeving van het projectgebied.

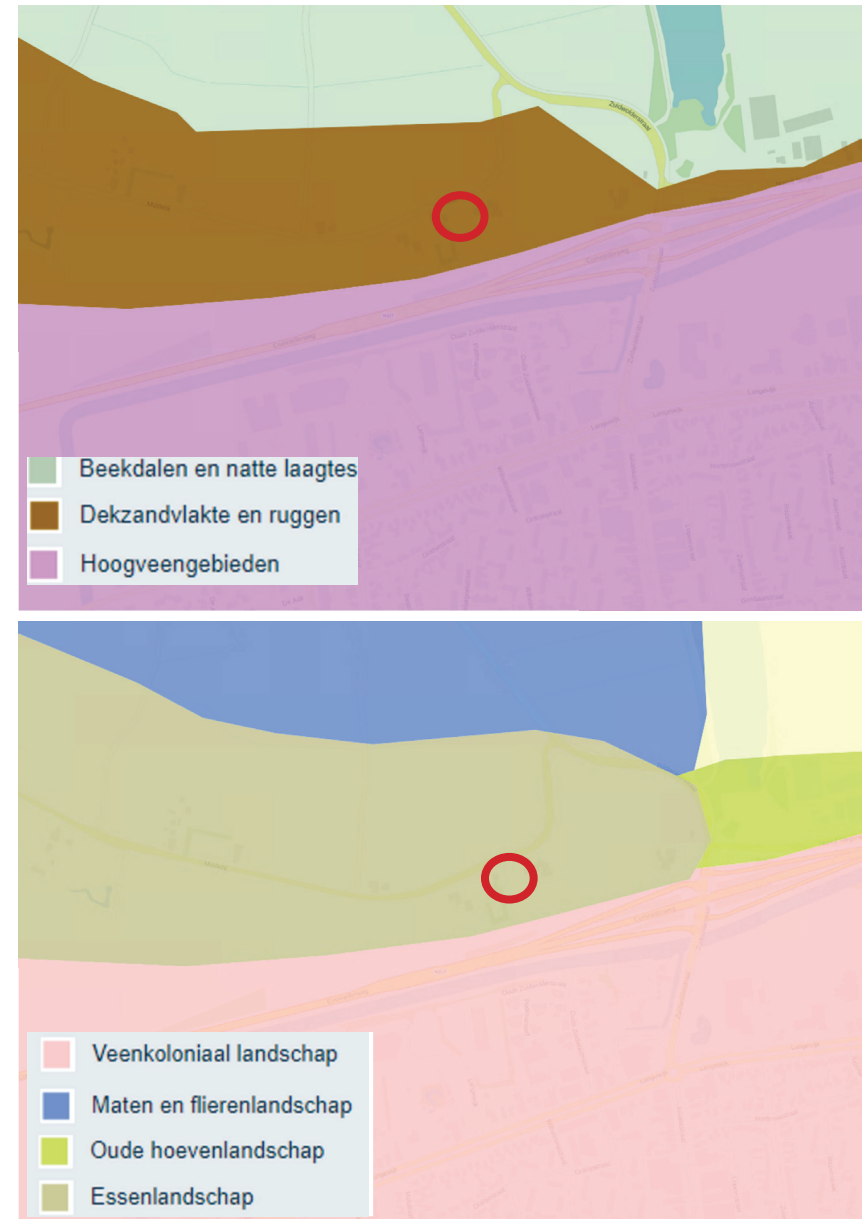
##### *Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen*

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

##### *Cultuurhistorische laag: Essenlandschap*

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en flintergronden, voormalige heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen) en verspreide erven. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen landschap. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden.



Afbeelding 10 De natuurlijke laag en cultuurhistorische laag (bron Omgevingsvisie Overijssel)



## 3.2 Gemeentelijk beleid

### Visienota Buitengebied Hardenberg

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. In de Visienota Buitengebied is het buitengebied van de gemeente Hardenberg verdeeld in verschillende deelgebieden. Het projectgebied valt in het deelgebied Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid. In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

#### *Gebiedskenmerken*

- Landschapstype: Veenontginningslandschap

#### *Landschapskenmerken:*

- Openheid/regelmatigheid
- Vlakke ligging
- Openstreckende strokenverkaveling
- Herkenbare wijkenstructuur
- Bebouwing langs ontginningsassen

#### *Huidige functies*

- Landbouw
- Foerageergebied voor overwinterende vogels
- Colenbranderbos: ecologische verbindingzone

## Landschapsidentiteitskaarten

In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingplan als de structuurvisie en het landschapontwikkelingsplan. Met dit doel zijn LandschapIdentiteit-Kaarten (LIK's) voor zeven deelgebieden opgesteld.

De LIK Reestdal bestaat uit een beknopte schematische weergave van de sterke punten, zwakke punten, kansen en bedreigingen voor het gebied.

#### *Sterkte:*

- Eenvoudige bouwvormen
- Relatief kleinere woningen (in vergelijking met bv essen- en hoevenlandschap)
- Rechtlĳnig
- Rationele, rechthoekige verkaveling
- Structuur herkenbaar door sloten en (singel-)beplanting
- bomenrijen
- Massa geconcentreerd langs ontginningsassen
- Openheid en vergezichten

#### *Zwak:*

- Gebiedsvreemde beplanting
- Verdwijnen doorzichten
- Beperkte natuurwaarden

#### *Kansen:*

- Herstel/versterken laanbeplanting
- Voorwaarden stellen aan nieuwe erfinrichting
- Duidelijke voor- en achterindeling erven (woningen voor, bijgebouwen achter)

#### *Bedreiging:*

- Verdwijnen wijkstructuur
- Bebouwing in open veld







An aerial photograph showing a dense forest on the left and a large agricultural field on the right, separated by a narrow path. The forest has a mix of green and some autumnal colors. The field is divided into long, straight rows of crops. A large, dark blue number '4.' is overlaid on the right side of the image, partially covering the field and the white text area.

# 4.

## Onderbouwing landschapsplan

*In dit hoofdstuk wordt het landschapsplan toegelicht aan de hand van een onderbouwing.*



## 4. Onderbouwing landschapsplan

### 4.1 Uitgangspunten

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het projectgebied is gelegen in het landschapstype 'Besloten veenontginningslandschap'

Het beeld van de omgeving bestaat uit een rechtlijnige strokenverkaveling met bebouwing aan de Mulderij. De omgeving heeft een besloten karakter door houtsingels, beplanting langs wegen en enkele solitaire bomen op het erf zelf.

#### **Uitgangspunten initiatiefnemer:**

- Realiseren van een nieuwe woning op een onbebouwd perceel aan de mulderij op basis van het gemeentelijke rood-voor-rood beleid
- Inpassing van de nieuwe woning in het landschap.

#### **Uitgangspunten gemeente Hardenberg:**

- Slopen van landschapsontsierende bebouwing uit gebied met zelfde landschapstype in de gemeente Hardenberg
- Er moet een doorzicht van 15 meter tussen het perceel Mulderij 2 en de compensatiewoning blijven.
- Tussen de bebouwing op het erf aan de Mulderij 1 en de compensatiewoning moet minimaal 7 meter aanwezig zijn.
- Op de gevels van de compensatiewoning mag maximaal 53 dB geluidsbelasting zijn als gevolg van omliggende wegen.
- Compensatiewoning moet in de voorgevelrooilijn liggen van de omliggende woningen.
- Landschappelijk inpassen van de nieuwe



Afbeelding 11 De gewenste erfinrichting (bron BJZ.nu)



## 4. Onderbouwing landschapsplan

### 4.2 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

#### 4.2.1 Kenmerken landschapsplan

##### **Erfinrichting**

Op basis van het recent vastgestelde beleidstuk Erven met kwaliteit, is het mogelijk om een compensatiewoning naast een bestaand erf te realiseren. Voorwaarde is wel dat de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast.

Het erf sluit aan bij de karakteristiek van het besloten veenontginningslandschap. Het projectgebied zal een karakteristieke opbouw krijgen. Het woongedeelte bevindt zich daarbij aan de voorzijde met uitzicht op de Mulderij, het werkgedeelte (schuren) aan de achterzijde. Langs de Mulderij is geen duidelijke rooilijn te onderscheiden. De nieuwe woning zal in de rooilijn van de omliggende woningen worden geplaatst. Zodoende is de impact op de omgeving beperkt. Daarnaast wordt de woning aan de westzijde van de kavel gepositioneerd, waardoor minimaal 15 meter aan bebouwingvrije ruimte aan deze zijde blijft bestaan. Er blijft daarmee sprake van een waardevolle doorzicht naar het achtergelegen onbebouwde landelijk gebied. Daarnaast wordt er gekomen tot een compact erf. Op het erf is voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeernormen. De keuze voor verharding en

materialen van de woning en bijgebouw moet in gedekte kleurstelling sober worden toegepast en in afstemming met elkaar. Perceelafscheidings in de vorm van schuttingen en hekwerken zijn ongewenst en niet toegestaan.

##### **Landschappelijk**

Vanuit het geldende beleid is het wenselijk om in het besloten veenontginningslandschap de bestaande groenstructuren te versterken, te herstellen en de kenmerken te behouden. Voor de landschappelijke inpassing wordt daarom aangesloten bij de structuur rondom het projectgebied. Kenmerkend voor de omgeving is de rechte lijnige inrichting van de erven, welke is afgeleid van de verkaveling. De woningen in de omgeving zijn veelal georiënteerd op de weg, met de voortuin richting de weg en een meer soberdere achtertuin richting het achterland.

Op sommige plekken lopen de erven geleidelijk over in het landschap door het ontbreken van een groene afscheiding. Deze openheid wordt aan de achterzijde van het erf ook behouden.

De voortuinen zijn dikwijls voorzien van een haag als afscherming van de weg. De bestaande meidoornhaag dient daarom te worden behouden. Aan de voorzijde van het erf (voor de voorgevel van de woning) zijn deze maximaal 1 meter hoog, verder op het achtererf mag deze hoger worden.

Daarnaast wordt de voorzijde van het erf wordt vergroend door de aanplant van twee solaritaire lindes. Op het achtererf is ruimte voor een solitaire boom in de vorm van een beuk.

Deze nieuwe groenstructuren geven het erf een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap. Het is niet wenselijk extra groenelementen aan te leggen omdat dit afbreuk doet aan zichtlijnen naar het landschap.

Geconcludeerd wordt dat het perceel met de huidige aanwezige groenstructuren en nieuwe aanplant voldoet aan de karakteristieke kenmerken van het besloten veenontginningslandschap. De omliggende groenstructuren op het perceel zijn van voldoende omvang en kwaliteit.

## Colofon

Project: De Mulderij 1a, Dedemsvaart  
Auteur: BJZ.nu  
Datum: Maart 2025  
Status: Definitief



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle  
Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

Vestiging Nieuwegein  
Wattbaan 51  
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen  
Helperpark 284  
9723 ZA Groningen

[www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)  
0546 434 466  
[info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)









**Legenda**

**1 Nieuwe woning**  
**2 Nieuw bijgebouw**  
**3 Bestaande meidoornheg (behouden en open plekken aanvullen)**  
Lengte van de haag: 28 m1 = 114 st  
Plantwijze: enkele planrij, 4 stuks/m1  
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)  
Sortiment: Crataegus laevigata Tweestijlige Meidoorn

**4 Solitaire beuk**  
*Fagus sylvatica*  
Aanplantmaat 18/20 (stamomtrek), solitair  
Aantal: een stuk.

**5 Solitaire linde**  
*Tilia x europaea*  
Aanplantmaat 18/20 (stamomtrek), solitair  
Aantal: twee stuks.

**Mulderij ongenummerd,  
Dedemsvaart**

Formaat: A3

Schaal: 1:500

Datum: December 2024

**BJZ.nu**  
ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu